MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS
SIERRA DE GATA
HOYOS (Cáceres)
OFICINA GESTIÓN URBANÍSTICA
ENTRADA N.º
SALIDA N.º 524 PG-02-Mp/10-04
Fecha 02-10-2014

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (Cáceres)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a, 9 de 10 de 2015
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
ALCALDÍA

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



m.p.7

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE PERALES DEL PUERTO

PETICIONARIO:

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO

ARQUITECTA REDACTORA:

Eulalia Moreno de Acevedo Yagüe. Arquitecta-Directora de la OGUVAT

15 OCT 2015

0. INTRODUCCIÓN

0.1. Objeto del documento

0.2. Iniciativa y redacción del documento

0.3. Equipo técnico

1. ESTUDIO INFORMATIVO

1.1. Situación y emplazamiento de la parcela dentro del término municipal de Perales del Puerto.

1.2. Condiciones urbanísticas de la parcela según PDSU.

2. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

2.1. Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del presente documento.

2.2. Descripción de la ordenación propuesta.

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3.1. Planos de Información:

01. Alineaciones y Rasantes. Estado Actual.

02. Estado Modificado.

03. Situación y Emplazamiento.

04. Sistema Viario. Accesos

05. Afecciones.

06. Ortofoto.

07. Delimitación de Parcela. Superficies.Topográfico

08. Ordenación Detallada del Ámbito. Usos y Superficies.

09. Infraestructuras

3.2. Planos Refundidos:

10. Delimitación de Suelo Urbano. Estado Actual

10. Delimitación de Suelo Urbano. Estado Modificado.

11. Alineaciones y Rasantes. Estado Actual.

11. Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado.

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (Cáceres)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 27/9/2015
Perales del Puerto 9 de 10 de 2015

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

4. ANEXOS

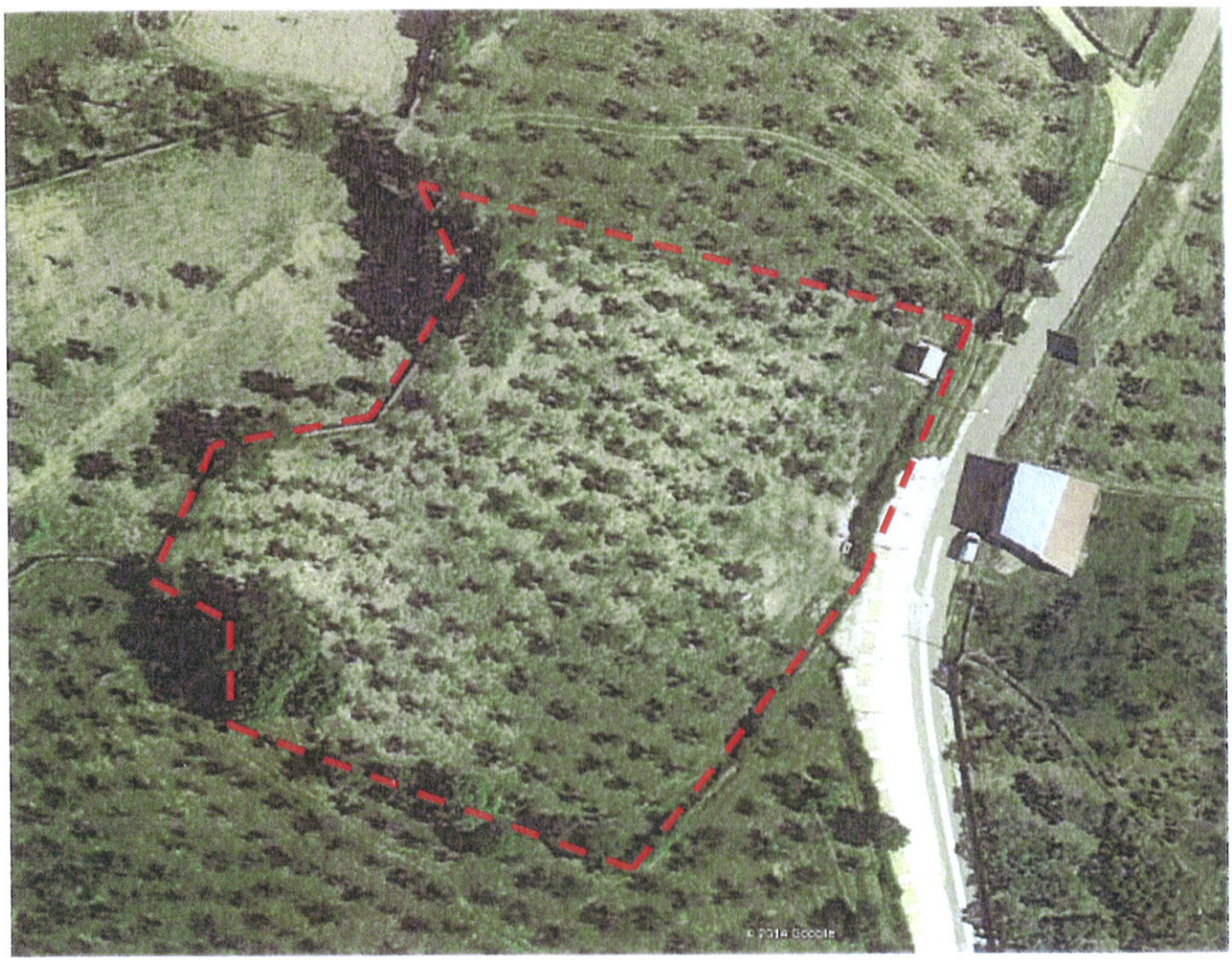
15 OCT 2015

0. INTRODUCCIÓN

0.1. Objeto del documento

Se redacta el presente documento con objeto de incorporar a Suelo Urbano Dotacional Público con destino docente un sector de suelo perteneciente a la Parcela 152 del Polígono 20 del Término Municipal de Perales del Puerto, actualmente clasificado por el vigente en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Perales del Puerto (con aprobación definitiva el 12 de Mayo de 1986) como Suelo No Urbanizable. La parcela objeto de reclasificación cuenta con un total de 6.313,75 m2 metros cuadrados.

El objeto de reclasificar dicho sector radica en la voluntad municipal de acoger sobre el mismo la construcción de un Centro Educativo Infantil y de Primaria en Perales del Puerto, del que se dispone de proyecto.



VISTA AÉREA DEL SECTOR

0.2. Iniciativa y redacción del documento

Se redacta la presente Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano por encargo de D. José Luis Perales Crespo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Perales del Puerto.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
11 MAR 2016

0.3. Equipo técnico

La arquitecta redactora de la presente Modificación Puntual (reformado) es Dña. Eulalia Moreno de Acevedo Yagüe, en funciones de arquitecta-directora de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata.

1. ESTUDIO INFORMATIVO

1.1. Situación y emplazamiento del solar dentro del término municipal de Perales del Puerto

La parcela objeto del presente documento se encuentra al Norte del municipio de Perales del Puerto. De forma irregular, linda en su lindero norte con la parcela 86 del polígono 20, en su lindero sur con las parcelas 87, 89 y 90 del polígono 20, en su lindero este con vial público continuación de la Avenida de Extremadura y en su lindero oeste con la parcela 91 del polígono 20.

La referencia catastral de la propiedad es: 10145A020000860000DO.

Dispone de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (alumbrado público).

Según certificado expedido por el Ayuntamiento de Perales del Puerto a fecha 23 de Noviembre de 2009, los terrenos sobre los que se pretende llevar a cabo la construcción del Centro de Educación Infantil y Primaria de esta localidad son de titularidad municipal. Se procedió a la Toma de Posesión de los mismos el 24 de Junio de 2009, en un total de 6.313,75 m2 metros cuadrados de la Finca Registral nº 8693 (inscrita en el Registro de la Propiedad de Hoyos).



ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7.

SITUACIÓN DEL SECTOR SOBRE EL PLANO DE ALINEACIONES DEL PDSU DE PERALES DEL PUERTO

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (Cáceres)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a 10 de
El Secretario
Vº Bº El Alcalde
SECRETARÍA PERALES DEL PUERTO
ALCALDÍA PERALES DEL PUERTO

15 OCT 2015

1.2. Condiciones urbanísticas del solar según PDSU de Perales del Puerto.

Planeamiento vigente y Normativa aplicable

El orden de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva, es el que a continuación se detalla:

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU	
Figura Urbanística:	PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	CLAROS VICARIO, FRANCISCO
Alcance:	

Trámites	
29/07/1986	Aprobación Definitiva Publicación BOP
12/05/1986	Aprobación Definitiva
06/05/1985	Aprobación Inicial Publicación BOP
30/04/1985	Aprobación Inicial Publicación Prensa
22/04/1985	Aprobación Inicial

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-001	
Figura Urbanística:	1ª MODIFICACION DE PDSU (OB)
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
18/06/1994	Aprobación Definitiva Publicación DOE
25/05/1993	Aprobación Definitiva
26/03/1993	Aprobación Provisional
23/02/1993	Aprobación Inicial Publicación DOE
18/11/1992	Aprobación Inicial Publicación Prensa
09/11/1992	Aprobación Inicial Publicación BOP
15/10/1992	Aprobación Inicial

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-002	
Figura Urbanística:	2ª MODIFICACION DE PDSU (OB) AMPLIACION DE SUELO URBANO
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
30/05/1995	Aprobación Definitiva Publicación DOE
31/01/1995	Aprobación Definitiva
21/12/1994	Aprobación Provisional
15/11/1994	Aprobación Inicial Publicación DOE
29/10/1994	Aprobación Inicial Publicación BOP
29/10/1994	Aprobación Inicial Publicación Prensa
20/10/1994	Aprobación Inicial

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Gloria Moreno de Acevedo Yagüe

APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a, 9 de
ALCALDIA
SECRETARIA

15 OCT 2015

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-003	
Figura Urbanística:	MODIF. PDSU ZPMA "EL CORDEL" A PROPUESTA DE SILVESTRE RODRÍGUEZ RIVAS
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
04/09/1997	Aprobación Definitiva Publicación DOE
04/08/1997	Aprobación Definitiva
25/06/1996	Aprobación Provisional
22/04/1995	Aprobación Inicial Publicación DOE
06/04/1995	Aprobación Inicial Publicación BOP
26/03/1995	Aprobación Inicial Publicación Prensa
16/03/1995	Aprobación Inicial

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-004	
Figura Urbanística:	Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que afecta a la zona "El Cordel"
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
27/08/2002	Aprobación Definitiva Publicación DOE
18/04/2002	Aprobación Definitiva
27/09/2001	Aprobación Provisional
09/06/2001	Aprobación Inicial Publicación DOE
18/05/2001	Aprobación Inicial Publicación BOP
02/04/2001	Aprobación Inicial

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Sigüí Moreno de Acevedo Yagüe

APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a, 9 de octubre de 2015
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
ALCALDÍA

15 OCT 2015

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-005	
Figura Urbanística:	Mod. P. nº 5, referente a reclasif. terrenos calificados como SNU a SU para uso dotacional.
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	CARLOS MARTÍN RONCERO
Alcance:	

Trámites	
06/08/2010	Aprobación Definitiva Publicación DOE
02/08/2010	Depósito en DGUAOT
15/06/2010	Aprobación Definitiva
15/06/2010	Visto en CUOTEX (Causa: Aprobación)
25/02/2010	Visto en CUOTEX (Causa: Suspensión)
23/12/2008	Aprobación Provisional
24/09/2008	Aprobación Inicial Publicación DOE
19/09/2008	Aprobación Inicial Publicación Prensa
17/09/2008	Aprobación Inicial Publicación BOP
10/09/2008	Aprobación Inicial

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Matesanz de Acevedo Yagüe

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-006	
Figura Urbanística:	Mod. nº 6 de PDSU. referente a reajuste de alineaciones en travesía C/ La Jara.
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Tramite
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
26/01/2010	Aprobación Inicial Publicación DOE
23/12/2009	Aprobación Inicial

M-PERALES DEL PUERTO:PDSU.M-007	
Figura Urbanística:	Modif. puntual nº 7 del PDSU referente a la reclasificación de terrenos calificados como Suelo no U
Ambito Territorial	PERALES DEL PUERTO
Estado:	Tramite
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	

Trámites	
07/05/2010	Aprobación Inicial Publicación DOE
25/03/2010	Aprobación Inicial

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (CÁCERES)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a, 10 de 2015
El Secretario
Vº Bº El Alcalde
AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
ALCALDÍA
15 OCT 2015

	entre 2,4 y 3,5 m.
OCUPACION MÁXIMA DE PARCELA Ordenanzas 5.4.f y 5.4.g del PDSU	- 85% en general. - 100 % en planta baja si no se dedica a vivienda. - Todo el solar, cuando las edificaciones se sitúen en esquina o tengan fachadas opuestas distantes menos de 10 m, y se cumplan todas las condiciones higiénicas.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA Ordenanza 5.4.h del PDSU	7,45 m^3/m^2 sobre parcela neta.
COMPOSICIÓN DE FACHADA Y MATERIALES Ordenanza 5.5 del PDSU	a) Composición, fachada, huecos, volúmenes, materiales y sistemas constructivos deberán mantener el carácter de la zona. No se autorizarán materiales que alteren el ambiente general por su calidad, textura o color. Serán libres la composición y materiales de fachada, pero con prohibición de colores que produzcan distorsiones visuales en el paisaje próximo o general. b) El Ayuntamiento podrá obligar a que en la composición se mantenga un estilo acorde con la zona.
CUBIERTA Ordenanza 5.5.c del PDSU Ordenanza 4.10 del PDSU	El material exterior de las cubiertas será preferentemente teja curva, procurando el reempleo del material antiguo. Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta. No se permitirán los áticos retranqueados ni otro uso bajo cubierta que el de almacén agrícola.
SALIENTES SOBRE CUBIERTA Ordenanza 5.5.d del PDSU	Los cuerpos sobre cubierta (castilletes, cajas, torres, depósitos, chimeneas, etc.) quedarán integrados en la composición u ocultos a la vista desde la vía pública.

2. ESTUDIO DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO.

2.1. Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del presente documento.

La presente Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Perales del Puerto contiene las determinaciones fijadas por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEx), el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Perales del Puerto (PDSU), con aprobación definitiva el 12 de mayo de 1986.

Según lo dispuesto en el art. 80.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Al respecto, cabe destacar que la presente Modificación Puntual de Planeamiento no supone incrementos de aprovechamiento lucrativo privado sobre los terrenos objeto del ámbito de modificación, por lo que no se hace necesario establecer las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2.2. Descripción de la ordenación propuesta.

El presente documento se redacta con el objeto de reclasificar un sector de suelo no urbanizable (parcela 152, polígono 20) a suelo urbano dotacional público de un total de 6.313,75 metros cuadrados pertenecientes al ayuntamiento.
Dicha parcela se encontraba parcialmente afectada por el deslinde de la Cañada Real de Gata, en una superficie total de 1.958,75 metros cuadrados. Dicha afección ha dejado de existir gracias a la permuta realizada por el ayuntamiento con la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural del Gobierno de Extremadura con fecha de 17 de Mayo de 2011 y de la que se acompaña documentación, y en la que se permutan un total de 2.147,75 m2 para su inclusión dentro de estos terrenos.

Además de la superficie de 6.124,75 metros cuadrados pertenecientes a la parcela 152 del polígono 20 del Término Municipal de Perales del Puerto, se ha incorporado al sector objeto de reclasificación una superficie de 189,00 metros cuadrados, también pertenecientes a la Cañada Real.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
11 MAR 2016

Por tanto, el resumen de superficies es el que a continuación se detalla (ver documentación gráfica):

SUPERFICIE PARCELA 152 POLÍGONO 20: 6.124,75 m2 +189 m2 = 6.313,75 m2

Del total de superficie perteneciente al ámbito de actuación propuesto, se ha reservado un total de 1.163,75 metros cuadrados para área de aparcamiento, destinando la superficie restante (5.150 m2) para la construcción del futuro Centro Infantil y de Primaria de la localidad. Dicha superficie dotacional cumple con los mínimos demandados para la construcción de dicha instalación.

SUPERFICIE DOTACIONAL:	5.150,00 m2.
SUPERFICIE APARCAMIENTOS:	1.163,75 m2.
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN:	6.313,75 m2.

Actualmente, sobre el lindero Este del ámbito de actuación, discurre un vial de sección 4,50 metros, el cual es continuación de la Avenida de Extremadura. Se interviene sobre dicho vial, ampliando su sección por ser esta insuficiente para dar cabida a la instalación proyectada. Por tanto, se proyecta una via de doble sentido de 9,00 metros de sección, compuesta por dos acerados laterales de 1,50 metros y dos carriles de 3 metros cada uno.

Hoyos, a 10 de Septiembre de 2014

Fdo: Eulalia Moreno de Acevedo yagüe
Arquitecta-Directora de la OGUVAT

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

11 MAR 2016

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3.1. Planos de Información:

10. Alineaciones y Rasantes. Estado Actual.
11. Estado Modificado.
12. Situación y Emplazamiento.
13. Sistema Viario. Accesos
14. Afecciones.
15. Ortofoto.
16. Delimitación de Parcela. Superficies.Topográfico
17. Ordenación Detallada del Ámbito. Usos y Superficies.
18. Infraestructuras



3.2. Planos Refundidos:

10. Delimitación de Suelo Urbano. Estado Actual
10. Delimitación de Suelo Urbano. Estado Modificado.
11. Alineaciones y Rasantes. Estado Actual.
11. Alineaciones y Rasantes. Estado Modificado.



15 OCT 2015

AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (CÁCERES)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
9 de 10
Perales del Puerto a 14 de 2015
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
SECRETARIA
ALCALDÍA PERALES DEL PUERTO
JUNTA DE EXTREMADURA
Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
26 NOV 2015
de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Fabián Cuenca Moreno de Acevedo Yagüe

4. ANEXOS

4.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.





15 OCT 2015

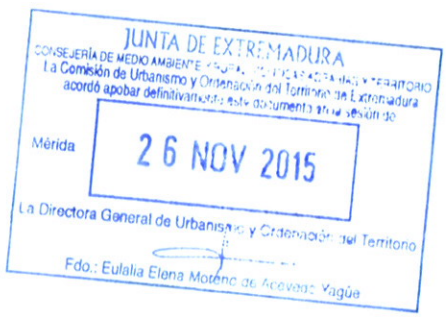
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de Extremadura acordó en fecha de hoy que este documento entre en la sección de
Mérida
26 NOV 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO (Cáceres)
APROBACIÓN INICIAL 26/3/2015
APROBACIÓN PROVISIONAL 24/9/2015
Perales del Puerto a, 9 de 10 de 2015
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE PERALES DEL PUERTO
SECRETARIA
Vº Bº El Alcalde
ALCALDÍA
PERALES DEL PUERTO

15 OCT 2015

4.1. CERTIFICADO DE TITULARIDAD MUNICIPAL.



15 OCT 2015